감정평가 및 보상법규

【문제 1】 국토교통부장관은 대규모의 A반도체단지가 신규 조성됨에 따라 한국철도시설공단(이하 '철도공단'이라 한다)을 사업시행자로 하여 고속철도를 추가 건설하는 내용의 'B고속철도 건설사업'(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 대한 실시계획을 승인하고 이를 고시하였다.

(1) 甲은 이 사건 사업구역 안에서 전기제품 제조공장(이하 '이 사건 공장'이라 한다)을 운영하고 있는데, 중앙토지수용위원회는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다)에 따른 적법한 절차를 거쳐 이 사건 공장의 일부를 분할 수용하는 수용재결을 하였다.

(2) 乙은 이 사건 사업구역 안에서 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 소유하고 있는데, 중앙토지수용위원회는 토지보상법에 따른 적법한 절차를 거쳐 이 사건 토지의 일부를 분할 수용하는 수용재결을 하였다.

(3) 丙은 이 사건 사업구역 밖에서 닭 500마리를 사육하는 양계장(이하 '이 사건 양계장'이라 한다)을 운영하고 있는데, 고속철도가 완공된 후 한국철도공사(이하 '철도공사'라 한다)가 운행하는 고속철도의 소음·진동으로 인해 이 사건 양계장의 이전이 불가피하게 되자 중앙토지수용위원회에 철도공단을 상대로 이 사건 양계장의 이전비 및 영업손실의 보상을 구하는 손실보상재결을 신청하였으나 기각되었다.

다음 물음에 답하시오. (40점)

물음 1) 甲은 이 사건 공장의 일부 수용으로 인하여 ① '잔여 건축물 가격감소' 및 ② '이 사건 공장의 물류이동로 변경공사비'의 손실을 입게 되었다고 주장하면서 그에 대한 추가 보상을 요구하였고, 철도공단은 甲이 추가 보상을 구하는 위 손실들에 대해서는 재결을 거치지 아니하였으므로 이는 보상의 대상이 될 수 없다고 주장한다. 한편, 중앙토지수용위원회는 위 수용재결을 할 때 '잔여 건축물 보수비'와 '이 사건 공장의 일부가 편입됨으로써 이 사건 공장 영업에 발생한 손실'이라는 보상항목에 관하여 실체적인 심리·판단을 하였으나, 甲이 추가로 주장하는 위 ① 및 ②에 관하여는 실체적인 심리·판단을 하지 않았다. 철도공단의 주장이 타당한지에 관하여 검토하시오. (15점)

물음 2) 乙은 이 사건 토지 중 수용되고 남은 토지만으로는 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하게 되었고, 토지의 가격도 하락하자 이에 대한 권리구제를 받고자 한다. 乙의 토지보상법상 권리구제수단에 관하여 설명하시오. (10점)

물음 3) 丙이 이 사건 사업구역 밖에서 입은 손실의 특성을 설명하고 그 손실이 토지보상법상 손실보상의 대상이 되는지, 그리고 만약 손실보상의 대상이 된다고 볼 경우에는 누구를 피고로 하여 어떠한 소송으로 다투어야 하는지에 관하여 설명하시오. (15점)

【문제 2】 국토교통부장관은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 '부동산공시법' 이라 한다)에 따라 2025. 1. 24. X도 Y시에 소재한 이 사건 토지에 대해서는 그 가격을 m^2 당 700만원(이하 '이 사건 공시지가'라 한다)으로 결정하고 공시하였다. 甲은 2025. 2. 5. 이 사건 토지를 취득하였고, Y시장은 甲에게 2025. 9. 12. 이 사건 공시지가를 시가표준액으로 하여 산정한 재산세를 부과하였다(이하 '이 사건 과세처분'이라 한다). 한편, 2025. 7. 경 수사기관의 수사 결과 이 사건 공시지가의 조사·평가를 의뢰받은 A감정평가법인(이하 'A법인'이라 한다)의 소속 감정평가사로서 해당 업무를 수행한 B가 당시 이 사건 토지의 소유자였던 C로부터 금품을 받고 C의 요청에 근접한 값으로 이 사건 토지의 적정가격을 평가한 조사·평가보고서를 작성하였고, 국토교통부장관은 A법인이 제출한 이 조사·평가보고서에 기재된 내용대로 이 사건 공시지가 결정을 한 것으로 드러났다. 다음 물음에 답하시오. (30점)

물음 1) 甲은 2025. 5. 7. 이 사건 공시지가 산정에 문제가 있음을 인지하고 감정평가사 D에게 의뢰하여 2025. 7. 1. 기준 이 사건 토지의 가액을 m^2 당 400만원으로 평가받은 바 있다. 먼저 甲이 부동산공시법 또는 「행정소송법」에 따라 이 사건 공시지가 결정을 직접 다툴 수 있는 방법을 설명하고, 甲이 2025. 11. 14. 이 사건 과세처분에 대하여 행정소송을 제기한 경우 이 사건 공시지가 결정의 하자를 주장할 수 있는지를 검토하시오. (20점)

물음 2) A법인 및 B에게 적용될 수 있는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」상의 벌칙 및 행정상 제재(징계 포함)의 종류를 설명하시오. (10점)

참조 조문

<지방세법>

제4조(부동산 등의 시가표준액) ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

② ~ ④ (생 략)

제110조(과세표준) ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지
2. (생 략)

② ~ ③ (생 략)

【문제 3】 건축주 A는 X도 B시에 대지면적 900m^{2}인 주거용 건축물(이하 '이 사건 건축물'이라 한다)을 신축하여 소유권을 취득하였고 일반취득세율을 적용하여 취득세를 신고납부하였다. 당시 「지방세법 시행령」에 따르면 대지면적 662m^{2}를 초과하고 취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우 취득세 중과세 대상인 '고급주택'에 해당하였다. 이 사건 건축물은 아직 개별주택가격이 공시되지 않은 상태였기에 B시장은 국토교통부장관이 제공한 '주택가격비준표'와 '개별주택가격 조사·산정지침'을 근거로 이 사건 건축물의 시가표준액을 9억6천만원으로 산정하였다. 이에 따라 B시장은 A에게 이 사건 건축물이 '고급주택' 기준을 초과한다는 이유로 중과세율을 적용하여 취득세 및 신고·납부의무 위반에 따른 가산세 부과처분예고를 하였다.

A는 '주택가격비준표' 및 '개별주택 조사·산정지침'은 대외적 구속력이 없으므로 이 사건 건축물은 고급주택이 아니라고 주장한다. '주택가격비준표' 및 '개별주택 조사·산정지침'의 법적 근거와 법적 성격에 대해서 서술하시오. (20점)

참조 조문

<지방세법>

제4조(부동산 등의 시가표준액) ① 이 법에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 한다. 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 한다.

② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.

③ ~ ④ (생 략)

【문제 4】 A감정평가법인은 최근에 소속 감정평가사를 추가로 신규채용하였기에 그 직무수행을 보조할 사무직원을 신규채용하고자 한다. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제24조 제1항 각 호에 규정된 사무직원이 될 수 없는 사람에 관하여 서술하시오. (10점)